



**Conseil économique
et social**

Distr.
GÉNÉRALE

HBP/2002/8
8 juillet 2002

FRANÇAIS
Original: ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

Soixante-troisième session

(Genève, 16-18 septembre 2002)

(Point 4 d) de l'ordre du jour provisoire)

**ORGANISATION DES TRAVAUX RELATIFS AUX DIRECTIVES
SUR DES SYSTÈMES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT
INDIVIDUEL DANS LES PAYS EN TRANSITION**

Note établie par le Réseau consultatif pour le logement et
la gestion urbaine avec l'aide du secrétariat

Introduction

1. À la soixante-deuxième session du Comité en septembre 2001, M. H. Pfeiffer (Réseau consultatif pour le logement et la gestion urbaine) a présenté l'avant-projet de directives sur les instruments de financement du logement à l'intention des pays d'Europe centrale et orientale. Le Comité a invité le Réseau à procéder à la préparation de l'étude et à faire rapport au Bureau à sa prochaine réunion (ECE/HBP/122, par. 34 à 36).

2. Lors de sa réunion du 4 février 2002, le Bureau a examiné l'avant-projet révisé et, après de plus amples consultations avec les donateurs, les pays intéressés et le secrétariat, le projet a été approuvé tel qu'il est présenté dans la présente note. Il a été décidé qu'une fois que la proposition serait définitivement au point, notamment en ce qui concerne l'organisation des travaux, les donateurs verseraient leurs contributions financières sur le Fonds d'affectation spéciale de la CEE pour les établissements humains. La présente note définit la finalité du projet, en expose le schéma et décrit l'organisation des travaux. On y trouvera: a) le plan de l'étude (annexe I); b) l'organigramme pour la conduite du projet et la répartition des tâches (annexe II); et c) la composition du Groupe directeur (annexe III).

Finalité du projet

3. Le financement du logement revêt une importance considérable pour les pays à économie en transition. La réforme du secteur financier est un préalable dont dépend le financement efficace du logement, qu'il s'agisse d'encourager l'épargne logement ou de faciliter l'intermédiation financière nécessaire. Les pays en transition ont engagé différentes réformes pour créer le cadre nécessaire à la mise en place d'instruments de financement du logement.
4. Les décideurs des pays en transition se sont vus prodiguer bien des conseils sur les politiques à suivre, mais ces conseils n'étaient pas toujours cohérents. Il existe actuellement plusieurs systèmes dans les pays de la CEE, mais les autorités des pays en transition ont du mal à déterminer quels sont ceux qui s'adapteront le mieux à leurs conditions respectives. Par ailleurs, des efforts sont en cours dans bon nombre de ces pays pour créer un cadre législatif approprié.
5. Le projet a pour but de donner aux pays en transition la possibilité de se familiariser avec l'expérience très diverse des pays de la CEE. Il conviendrait à cette fin de formuler des directives concrètes relatives aux instruments de financement du logement individuel, à partir d'études de divers modèles de financement du logement utilisés dans les pays de la CEE.

Annexe I**SCHEMA DE DIRECTIVES SUR DES SYSTEMES DE FINANCEMENT
DU LOGEMENT INDIVIDUEL DANS LES PAYS DE LA CEE****Introduction**

L'introduction sera consacrée au rôle joué par le Comité des établissements humains de la CEE dans la politique du logement en général et dans l'élaboration des directives en particulier. Le but, la portée et le groupe cible des directives devraient être précisés.

Résumé

Le résumé présentera une synthèse des principales observations et conclusions intéressant les décideurs de haut niveau.

**Chapitre I: SITUATION ACTUELLE DU FINANCEMENT
DU LOGEMENT DANS LES PAYS EN TRANSITION**

Ce chapitre devrait passer en revue les principaux obstacles et goulets d'étranglement existant dans le domaine du financement du logement dans les pays en transition. Il devrait établir un bilan général de ce qui a déjà été accompli et de ce qui reste à faire en ce qui concerne le logement, son financement et l'utilisation des instruments appropriés. Devraient être examinés les aspects juridiques, institutionnels et économiques présentant de l'importance pour les pays concernés. Il faudrait s'attacher à préciser la place et le rôle du financement du logement individuel dans les pays en transition par rapport à d'autres modes de financement du logement (financement du logement public, logement social, secteur du logement municipal) et compte tenu du revenu de la population dans ces pays, etc.

**Chapitre II: FINANCEMENT DU LOGEMENT INDIVIDUEL:
LE FINANCEMENT DU LOGEMENT INDIVIDUEL DANS LA RÉGION
DE LA CEE ET TROIS SYSTÈMES CLASSIQUES DE FINANCEMENT
DU LOGEMENT INDIVIDUEL – APERÇU GÉNÉRAL****Section A – Principaux instruments de financement accessibles aux particuliers dans
les pays membres de la CEE – Aperçu général**

Cette section sera consacrée à une présentation comparée des modes actuels de financement du logement individuel, tels qu'ils ressortent des modèles ci-après:

- i) Financement du logement au moyen d'un compte de dépôt: caisse d'épargne, banque commerciale et société d'épargne immobilière (le modèle français de l'«Épargne-logement»; le modèle allemand et autrichien de la «Bausparkasse»; etc.);
- ii) Obligations hypothécaires – comme en Allemagne («Pfandbrief») et dans les pays scandinaves;
- iii) Titres assortis de garantie hypothécaire – qui sont largement utilisés aux États-Unis et, dans une certaine mesure, dans plusieurs pays européens.

Section B – Modèle allemand de la «Bausparkasse»

Description, fonctions, avantages et inconvénients comparés.

Section C – Modèle des obligations hypothécaires

Description, fonctions, avantages et inconvénients comparés.

Section D – Modèle des titres assortis de garantie hypothécaire

Description, fonctions, avantages et inconvénients comparés.

**Chapitre III: CONDITIONS À REMPLIR POUR ADOPTER AVEC SUCCÈS
LES TROIS MODÈLES SÉLECTIONNÉS DE FINANCEMENT
DU LOGEMENT INDIVIDUEL**

Ce chapitre traitera des conditions-cadres générales et spécifiques qui doivent être en place pour que ces systèmes soient viables.

Section A – Conditions générales requises pour les trois modèles

Cette section traitera essentiellement des conditions-cadres générales qui doivent être en place pour que les systèmes soient viables. Ces conditions feront d'abord référence aux aspects juridiques et institutionnels et seront déterminées par des considérations générales d'ordre économique et politique et en rapport avec le marché. Il s'agit entre autres du rôle que l'État doit jouer dans le financement du logement et des instruments auxquels l'État a recours pour encourager le financement du logement individuel. L'élaboration d'indicateurs d'efficacité sera envisagée (selon ce que décidera le Groupe directeur à sa première réunion).

Section B – Conditions spécifiques requises pour le modèle allemand de la «Bausparkasse»

Cette section sera consacrée aux conditions-cadres spécifiques qui doivent être en place pour que le modèle de la «Bausparkasse» soit viable.

Section C – Conditions spécifiques requises pour le modèle des obligations hypothécaires

Cette section sera consacrée aux conditions-cadres spécifiques qui doivent être en place pour que le modèle des obligations hypothécaires soit viable.

Section D – Conditions spécifiques requises pour le modèle des titres assortis de garantie hypothécaire

Cette section sera consacrée aux conditions-cadres spécifiques qui doivent être en place pour que le modèle de financement à l'aide de titres assortis de garantie hypothécaire soit viable.

Chapitre IV: CONCLUSIONS

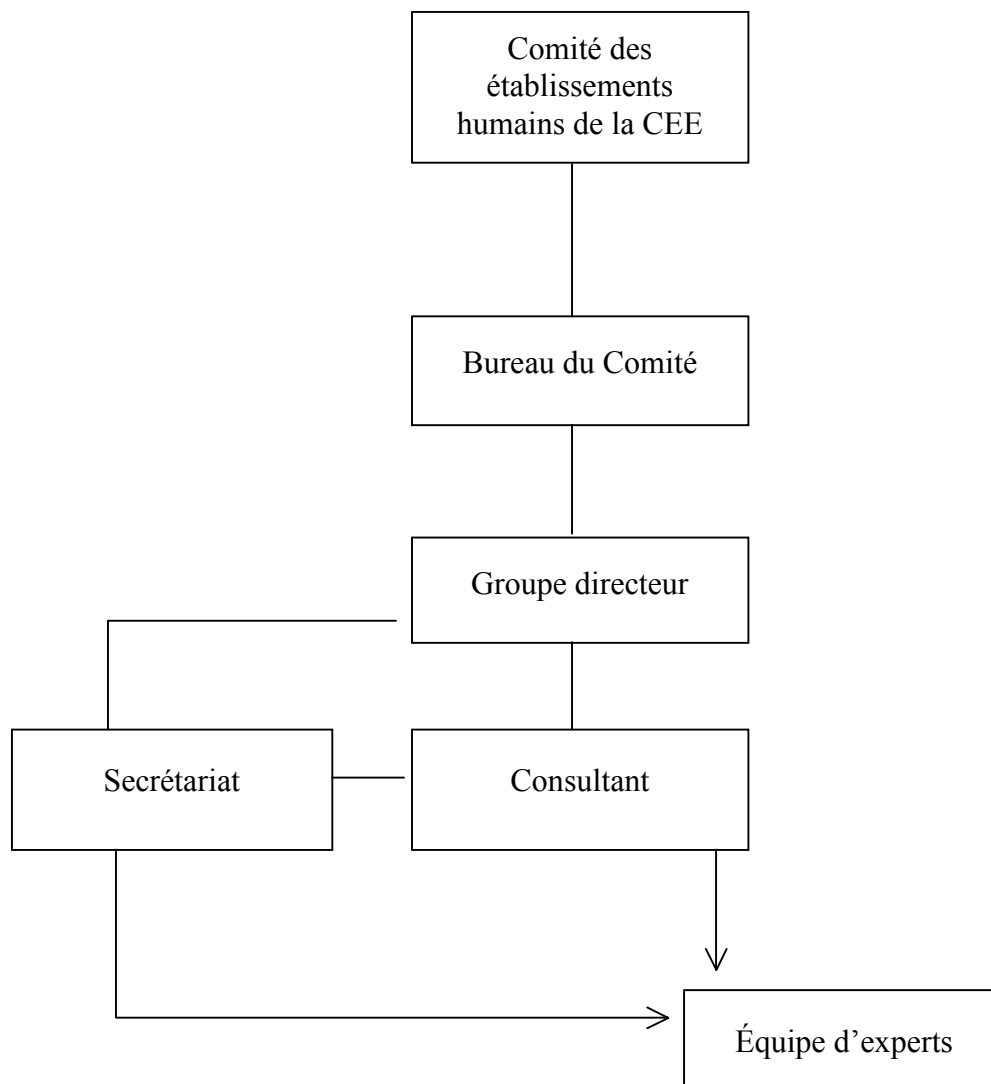
(Élément facultatif, à envisager en fonction du résumé, sous réserve de l'examen de ce point par le Groupe directeur du projet.)

Ce chapitre devrait présenter des conclusions tirées des chapitres I et III sur les moyens d'améliorer la situation actuelle du financement du logement, compte tenu des conditions requises pour les trois modèles.

Annexe II

**ORGANIGRAMME POUR LA CONDUITE DU PROJET
ET RÉPARTITION DES TÂCHES**

I. ORGANIGRAMME



II. RÉPARTITION DES TÂCHES

Comité des établissements humains de la CEE

Le projet est exécuté sous les auspices du Comité des établissements humains de la CEE-ONU. Le Comité approuve dans leurs grandes lignes les modalités d'organisation, de supervision et de publication du projet.

Bureau du Comité

Le Bureau assume les fonctions qui incombent au Comité en ce qui concerne la supervision du projet et l'approbation des principales décisions entre les sessions annuelles du Comité. Dans l'accomplissement de cette tâche, le Bureau se tient en contact avec le Groupe directeur du projet et le secrétariat sur tous les aspects du projet.

Groupe directeur du projet

Le Groupe directeur du projet se compose de représentants de certains pays de la CEE intéressés, d'organismes donateurs, du Président du Bureau du Comité, d'ONG intéressées et du secrétariat de la CEE. Le Groupe élit son Président. Le Groupe suit et supervise l'exécution du projet. Il évalue les avant-projets présentés par le consultant et formule des recommandations sur les améliorations à y apporter et sur la mise en œuvre. Le Groupe procède à une évaluation professionnelle de la version finale du projet et recommande sa publication au Bureau.

Consultant (directeur du projet)

Les principales fonctions et responsabilités du consultant (qui serviront de base pour l'établissement du contrat entre ce dernier et la CEE) sont les suivantes:

- Choisir les experts qui feront partie de l'Équipe d'experts (en consultation avec le secrétariat et le Groupe directeur du projet);
- Élaborer un plan de travail pour les experts;
- Diriger et coordonner les activités des experts;
- Organiser et présider toutes les réunions de l'Équipe d'experts;
- Rédiger des parties de l'étude, en remanier d'autres parties, si nécessaire;
- Harmoniser tous les chapitres de l'étude;
- Soumettre des avant-projets et des rapports intérimaires au Groupe directeur du projet;
- Le consultant est responsable de la qualité de la version finale de l'étude (prête pour être mise définitivement en forme par le secrétariat).

Équipe d'experts

Les membres de l'Équipe d'experts sont choisis par le consultant en consultation avec le Groupe directeur du projet et le secrétariat. L'Équipe travaille sous la direction du consultant et suit le plan de travail élaboré par ce dernier. Les experts sont tenus de remettre leurs projets au consultant dans les délais convenus avec lui.

Secrétariat

Le secrétariat est représenté au sein du Groupe directeur du projet. Il établit les contrats avec le consultant et les autres experts.

Annex III

COMPOSITION OF THE STEERING GROUP

Ms. Daniela GRABMÜLLEROVA
Director of the Housing Policy
Ministry for Regional Development
Staromestské nám 6
110 00 PRAGUE 1, Czech Republic

Mr. Peter GURTNER
Director
Federal Housing Office
Storchengasse 6
CH-2540 GRENCHEN, Switzerland

Mr. Gert A. GUNDERSEN
Chairman of the Housing and Urban Management Advisory Network
Grieghallen, Edo. Griegs pl.1
5015 BERGEN, Norway

Mr. Herbert G. PFEIFFER
Member of the Board
Building Savings Bank
Bajkalska 30, P.O. Box 48
820 05 BRATISLAVA 25, Slovakia

Mr. Martti LUJANEN
Director General, Housing and Building Department
Ministry of the Environment,
PO Box 380,
FIN-00131 HELSINKI, Finland

Ms. Elena SZOLGAYOVA
Ministry of Construction and Regional Development
Spitalska 8,
SK 811 01 BRATISLAVA, Slovakia

Ms. Christina von SCHWEINICHEN
Deputy Director
Environment and Human Settlements Division
United Nations Economic Commission for Europe
Palais des Nations
CH-1211 GENEVA 10, Switzerland
